

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
255.806ficha
01

CNM 142935.2.0255806-49

SEXTO
6ºOFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULOCNS n.º
14293-5

São Paulo, 20 de novembro de 2020

Matr.238.952 - APTO 216 - TORRE 2

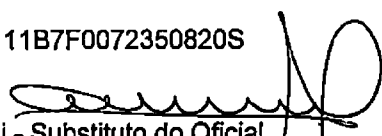
IMÓVEL: O apartamento nº 216, em construção, localizado no 2º pavimento da Torre 2, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ IPIRANGA**", situado na Rua Álvaro Fragoso, nº 344, e Rua Campante, na Vila Independência, no 18º Subdistrito - Ipiranga, com a área total privativa de 35,40m², área comum total de 18,4976m², sem o direito ao uso de vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 53,8976m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,00221. O terreno onde será construído o referido empreendimento, encerra uma área de 6.021,21m².

PROPRIETÁRIA: CCISA59 INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 30.244.782/0001-75, com sede na Rua Funchal, nº 411, Conjunto 132-D, 13º andar, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/M.235.472 feito em 17 de dezembro de 2019 e Matrícula nº 238.952 feita em 09 de julho de 2020, ambas neste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 050.013.0053-3, 050.013.0011-8 e 050.013.0012-6 (em área maior).

Selo Digital:1429353111B7F0072350820S


Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 20 de novembro de 2020 - Protocolo nº 723.508 de 06/11/2020 - a) De acordo com a averbação nº 1 feita em 09 de julho de 2020, na matrícula nº 238.952, verifica-se que conforme averbação sob nº 3 da matrícula nº 235.472, feita em 25 de março de 2020, consta que do termo nº 015/2020/ICRR de área contaminada sob investigação, datado de 03 de março de 2020, emitido pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 43.776.491/0001-70, com sede na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP, conforme Relatório de Avaliação Ambiental Preliminar e Investigação Ambiental Confirmatória, de maio de 2019, elaborado pela empresa BTX Geologia e Meio Ambiente, apensado ao Processo Digital CETESB nº 070472/2019-04, foi constatado que o terreno onde será construído o empreendimento mencionado nesta ficha, encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por metais, metano e solventes halogenados; b) pelo memorial de incorporação datado de 30 de junho de 2020, completado com requerimento datado de 18 de junho de 2020, averbado sob nº 3 em 09 de julho de 2020, na matrícula nº 238.952, a incorporação de condomínio do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Dez Ipiranga", registrada sob nº 2 na referida matrícula, foi submetida ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004; e c) sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a hipoteca constituída através do instrumento particular datado de 25 de agosto de 2020, com força de escritura pública, na forma do § 5º da Lei 4.380/64, e artigo 38 da Lei 9.514/97, registrada sob nº 6 em 15 de setembro de 2020, na matrícula nº 238.952 deste Registro de Imóveis, para garantia da dívida no valor de **R\$39.619.200,00**, pagável nas formas, cláusulas e condições constantes no referido instrumento, tendo como credora a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF.

continua no verso

CNM 142935.2.0255806-49

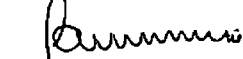
matrícula
255.806

ficha

01

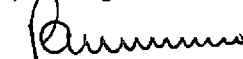
verso

(Selo Digital:14293533111B800072350820H)

Patricia Andréa do Carmo Leonello - Escrevente Autorizada

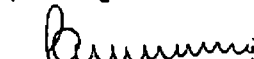
AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 20 de novembro de 2020 - Protocolo nº 723.508 de 06/11/2020 - Fica, o imóvel objeto desta ficha, desligado da hipoteca mencionada na AV-1 da presente, e em consequência, parcialmente sem efeito a mesma, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular datado de 28 de outubro de 2020, com caráter de escritura pública, na forma das Leis 4.380/1964 e 5.049/1966, e Programa Casa Verde e Amarela (MP 996/2020).

(Selo Digital:14293533111B810072350820F)

Patricia Andréa do Carmo Leonello - Escrevente Autorizada

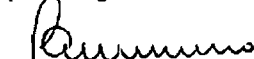
R.3 - VENDA E COMPRA - Registrado em 20 de novembro de 2020 - Protocolo nº 723.508 de 06/11/2020 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV-2 desta ficha, a proprietária **CCISA59 INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, transmitiu por **VENDA** feita a **LUANA AZEVEDO MAGALHÃES**, brasileira, analista de sistemas, RG nº 39086982-X-SSP/SP, CPF nº 476.301.858-20, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Maria Margarida, nº 245, casa 2, Vila Chuca, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pela adquirente, pelo preço de **R\$46.528,11**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de R\$176.400,00 o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, dos quais, R\$13.008,70 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS. Sendo R\$1.639,00 o valor desconto concedido pelo FGTS/União.

(Selo Digital:14293532111B820072350820F)

Patricia Andréa do Carmo Leonello - Escrevente Autorizada

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 20 de novembro de 2020 - Protocolo nº 723.508 de 06/11/2020 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV-2 desta ficha, **LUANA AZEVEDO MAGALHÃES**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$139.728,13**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$910,73, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 01 de dezembro de 2020, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. Origem dos Recursos: FGTS/União. Programa Casa Verde e Amarela. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$220.000,00.

(Selo Digital:14293532111B830072350820D)

Patricia Andréa do Carmo Leonello - Escrevente Autorizada

AV.5 - TRANSPORTE - Averbado em 22 de dezembro de 2022 - **Protocolo nº 792.308 de 07/12/2022** - De acordo com a averbação nº 8 feita em 22/12/2022, na matrícula nº 238.952 deste Registro de Imóveis, verifica-se que de acordo com o termo de reabilitação para uso declarado nº 2151/2022, emitido em 05 de dezembro de 2022, expedido pela Companhia

continua na ficha 2

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

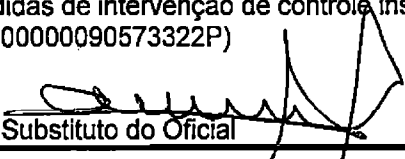
LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
255.806ficha
02**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

CNM 142935.2.0255806-49

CNS nº
14293-5**São Paulo, 22 de Dezembro de 2022**

Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, já qualificada, completada pelo requerimento datado de 06 de dezembro de 2022, foi constatado que a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08 de julho de 2009, e no artigo 54, parágrafo 2º, do Decreto 59.263, de 05 de junho de 2013, que o imóvel objeto desta ficha, foi contaminado por metais, metano e solventes halogenados. Posteriormente, com base na Informação Técnica nº 017/2022/IRAR, apensada ao Processo Digital CETESB.070472/2019-04 foi considerado reabilitado para uso residencial, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional.

(Selo Digital:1429353F1000000090573322P)


Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

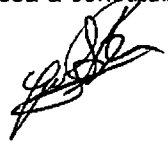
AV.6/255.806 - TRANSPORTE - Averbado em 28 de março de 2023 - **Protocolo nº 799.327 de 02/03/2023** - Da averbação nº 7 feita em 27/08/2021, na matrícula nº 238.952 deste Cartório, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pelo contribuinte nº **050.013.0068-1, em área maior**, conforme requerimento datado de 17 de agosto de 2021, e da certidão sobre tributos imobiliários dados cadastrais nº 849526/2021, emitida em 13 de agosto de 2021, pela Prefeitura do Município de São Paulo.

(Selo Digital:1429353F1000000096164623A)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

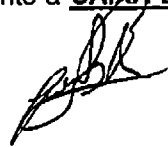
AV.7/255.806 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 28 de março de 2023 - **Protocolo nº 799.327 de 02/03/2023** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ IPIRANGA**", situado na Rua Álvaro Fragoso, nº 280, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 255.806, que corresponde ao apartamento nº 216, da Torre 2.

(Selo Digital:142935331000000096164723W)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.8/255.806 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 28 de março de 2023 - **Protocolo nº 799.327 de 02/03/2023** - Pelo instrumento particular de instituição e especificação de condomínio datado de 28 de fevereiro de 2023, faço o presente em complemento ao registro nº 3 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **CCISA59 INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **LUANA AZEVEDO MAGALHÃES**, solteira, maior, já qualificada pelo preço de **R\$176.400,00** o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolúvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme aludido registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro nº 4 desta matrícula.

(Selo Digital:142935321000000096164823W)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.9/255.806 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO - Averbado em 28 de março de 2023 - **Protocolo nº 799.327 de 02/03/2023** - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na Av.1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.3 desta matrícula.

continua no verso

Matricula 238952 - Bl.2-Ap.0216

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

CNM 142935.2.0255806-49

matrícula
255.806ficha
02
verso

CNM 142935.2.0255806-49

(Selo Digital:142935331000000096164923S)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.10/255.806 - CONTRIBUINTE - Averbado em 01 de setembro de 2025 - **Protocolo nº 863.034 de 04/12/2024** - Do requerimento datado de 08 de agosto de 2025, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida via internet em 12 de agosto de 2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº **050.013.0270-6**.

(Selo Digital:142935331000000156468725N)


Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.11/255.806 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 01 de setembro de 2025 - **Protocolo nº 863.034 de 04/12/2024** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.10 desta, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que a devedora fiduciante **LUANA AZEVEDO MAGALHÃES**, solteira, maior, já qualificada, purgasse a mora decorrente do R.4 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi CONSOLIDADO em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de **R\$231.874,51**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000156468825L)


Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



Pedido nº 863034

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, segunda-feira, 1 de setembro de 2025.

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 42,22	R\$ 12,00	R\$ 8,21	R\$ 2,22	R\$ 2,90	R\$ 2,03	R\$ 0,86	R\$ 70,44

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C3000000156469325A



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

.onr